

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ:

г. Бакал, ул. _____ дом № _____

город Бакал Челябинская область

___ марта 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице уполномоченного управляющего _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, (Далее МКД), расположенном по адресу: г. Бакал ул. _____ д. ____, перечисленные в настоящем договоре, от лица которых на основании доверенностей, действует их представитель (Далее председатель Совета МКД) и собственники, подписавшие данный договор лично, именуемые далее «**Собственник**» - с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол № _____ 2015 г.

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома. При этом границы и размер придомовой территории должны быть определены на основании данных государственного кадастрового учета, а при их отсутствии на основании решения общего собрания собственников. Объем придомовой территории включенной в состав общего имущества, виды работ по её содержанию отражены в разделе договора «Схема придомового участка».

1.4. **Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме, зарегистрированным в установленном порядке.

1.5. **Председатель совета многоквартирного дома** в настоящем договоре - это лицо, выбранное общим собранием собственников помещений в соответствии с положениями статьи 161¹ Жилищного Кодекса Российской Федерации или иное лицо, уполномоченное общим собранием для выполнения функций представителя собственника. Объем полномочий такого представителя подтверждается доверенностью либо протоколом общего собрания собственников, если такой протокол отвечает требованиям предъявляемым к доверенности.

1.6. **Отчетный период** - период действия перечней по содержанию и текущему ремонту общего имущества (планов работ на год). Первый отчетный период по настоящему договору действует с 1 апреля 2015 г. по 31 декабря 2015 года. Последующие отчетные периоды составляют 12 месяцев, и совпадают с календарным годом.

1.7. **Перспективный план работ** - план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отраженный в разделе «Перспективный план», который содержит перечень работ и их стоимость на момент заключения договора, подлежащих выполнению Управляющей организацией в течение всего периода действия настоящего договора.

1.8. **План работ на год** - включает работы и услуги, подлежащие выполнению в данный отчетный период.

1.9. **Отчет** Управляющей организации о выполненных работах и оказанных услугах предоставляется собственникам не позднее 1 квартала следующего за отчетным периодом путем размещения его на входных группах домов, либо на официальном сайте управляющей организации: <http://uk-gkh.ru>. Отчет должен содержать в себе данные:

- Номер и дату актов приемки сдачи работ (услуг) за отчетный период,
 - о стоимости работ (услуг) отраженных в данных актах,
 - об общей величине начисленных Управляющей организацией платежей за отчетный период.
 - о величине фактически поступивших в Управляющую организацию средств за отчетный период; в том числе по договорам об использовании общего имущества (далее «Договор пользования»).
 - Задолженность на конец отчетного периода, т.е. разница между суммой всех видов начисленных платежей (по настоящему договору и Договорам пользования) и стоимостью фактически выполненных работ (услуг), учтенных на основании ежемесячных актов приемки-сдачи;
 - Задолженность на конец отчетного периода, т.е. разница между начисленными платежами и фактически полученными от собственников.
 - о дополнениях (изменениях) к годовому плану и периодах этих изменений, а также, стоимости и размера платежа.
 - о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора.
- 1.10. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам (распространение), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в случае заключения договора поставки коммунальных ресурсов, оказывать коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственники обязуются оплатить включенные в План работ на год и выполненные Управляющей организацией работы и услуги на условиях, предусмотренных настоящим договором, а также возмещать Управляющей организации иные фактически осуществленные ею расходы, если их стоимость, объем и необходимость подтверждены в соответствии с настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих

необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

3.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.6. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за, услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, предоставляя к оплате собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых помещений платежные документы в срок до пятого числа месяца, следующего за расчетным, путем доставки данных документов в общедомовые помещения МКД и (или) выдачи копий таких документов по требованию собственников и нанимателей в день обращения за ними.

3.1.7. Информировать Собственников в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, в порядке, установленном договором, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.1.8. Рассматривать обращения собственников и нанимателей жилых помещений, проживающих в МКД и принимать соответствующие меры. В случае если такие меры могут повлечь за собой увеличение расходов собственников, осуществлять такие меры только на основании акта, подписанного председателем Совета МКД, либо протокола общего собрания собственников. При возникновении аварийных ситуаций и иных обстоятельств, которые делают невозможным предварительное согласование, уведомлять председателя Совета МКД о принятии таких мер и их последствиях в срок не более 5 рабочих дней с момента совершения действий. При невозможности личного письменного уведомления, направлять в адрес председателя заказное письмо. При отсутствии председателя Совета МКД – уведомлять собственников о выполненных работах в порядке, предусмотренном Договором.

3.1.9. Взыскивать с Собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, в установленном порядке задолженность по оплате услуг, а также пеню, предусмотренную действующим законодательством.

3.1.10. Осуществлять первичный прием от Собственников и пользователей помещениями документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов.

3.1.11. Пользоваться помещениями общего пользования, служебными помещениями и другим имуществом в многоквартирном доме, в целях исполнения настоящего договора.

3.1.12. Вносить предложения о необходимости выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.13. На условиях, определенных настоящим договором, устанавливать, изменять размер платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества.

3.1.14. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками помещений обязательств по настоящему договору.

3.1.15. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ, оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от технического состояния общего имущества и иных факторов, которые могут определить потребность в выполнении работ. Устанавливая очередность, объемы и сроки выполнения работ, Управляющая организация не имеет права нарушать условия настоящего договора.

3.1.16. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты указанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований, установленных настоящим Договором.

3.2. Права и обязанности Собственника

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением, не нарушая права и законные интересы, проживающих в доме, граждан.

3.2.2. В срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, оплачивать Управляющей организации предоставленные по Договору услуги, а в случае уступки Управляющей организацией права требования по настоящему договору иному лицу – согласно требованиям данного лица.

3.2.3. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в жилые и нежилые помещения, а также, в помещения общего пользования для своевременного осмотра, обслуживания и текущего ремонта внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов дома, общедомовых приборов учета, устранения аварий и контроля лиц, имеющих соответствующие полномочия, полученные от Управляющей организации и должностных лиц контролирующей организации.

3.2.5. Незамедительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, общедомовых приборов учета.

3.2.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, на придомовой территории, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, иных отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы, легко воспламеняющиеся жидкости.

3.2.7. В зимнее время, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, очищать балконы и козырьки (установленные жильцами самостоятельно) от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам, с дальнейшей уборкой снега с придомовой территории.

3.2.8. В зимнее время обеспечить безопасность индивидуальных конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, производить установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения этих конструкций при проведении работ Управляющей организацией по сбрасыванию снега, наледи, сбиванию сосулек с кровли многоквартирного дома.

3.2.9. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных

помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке, в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.10. Получать согласование Управляющей организации на смену отопительных приборов, а также реконструкцию электрических сетей и увеличение мощности бытовых электроприборов.

3.2.11. В течение семи рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить Управляющей организации копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в течение семи рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать Управляющей организации копию плана БТИ на помещение.

3.2.12. Соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. В целях предотвращения аварийных ситуаций, связанных с увеличением мощности эксплуатируемых жильцами многоквартирного дома бытовых приборов, которое может повлечь порчу электротехники собственников, а также существенно увеличивает вероятность пожара, установить автоматические выключатели для защиты однофазных нагрузок помещения от повышения напряжения в электросети выше нормы, токов короткого замыкания, а также токов перегрузки.

3.2.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, zagrożения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.2.14. Собственники нежилых помещений обязаны хранить товары на складе высотой не ниже 30-40 см от пола. Не допускать хранение товара и продуктов насыпью, не складировать товары и продукты вблизи труб водопровода, канализации, теплосетей, а также в помещениях, где проходят выпуски и ревизии канализационных систем. В период весеннего паводка не допускать хранение ценностей в подвальных и цокольных помещениях на случай подтопления. В случае неисполнения данных условий Управляющая организация ответственности не несет.

3.2.15. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику (пользователю) имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.2.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора

3.2.17. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 30 дней после его предоставления. В случае, если в указанный срок возражения не будут предоставлены, отчет считается принятым собственниками помещений.

3.2.18. Для исполнения договорных обязательств предоставлять следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированных в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета собственники информируют Управляющую организацию об

увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений. При неисполнении данной обязанности Собственник обязан уплатить штраф за неисполнение условий договора в размере 3-х кратной величины минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом на дату установления соответствующего факта.

3.3. Собственники помещений в многоквартирном доме не вправе

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственников в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.3.4. Несанкционированно подключать дополнительное оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход общедомовых приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.5. Совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи газа, электроэнергии, воды и тепла.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ (УСЛУГ), ПОДЛЕЖАЩИХ ВКЛЮЧЕНИЮ В ПЛАН РАБОТ НА ГОД И ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ.

4.1. Перечень работ (услуг) по текущему ремонту и содержанию жилья на соответствующий отчетный период - План работ на год (Далее План работ) формируется Управляющей организацией в следующем порядке:

4.1.1. Собственники обязаны решением общего собрания утвердить Перспективный план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая организация вправе ежегодно за 30 дней до начала нового договорного года направлять председателю совета МКД, а при его отсутствии всем собственникам помещений предложения об изменении «Перспективного плана работ», или его новую редакцию. Изменение «Перспективного плана работ» Управляющей организацией в одностороннем порядке недопустимо, за исключением случаев индексации. В случае если собственники за 30 дней не приняли предложенного Управляющей организацией решения, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор управления до истечения срока его действия.

Индексация стоимости включенных в перспективный план работ может быть осуществлена Управляющей организацией в одностороннем порядке один раз в год на величину, не превышающую 10 процентов.

4.1.2. В начале каждого отчетного периода в План работ Исполнителем включаются работы и услуги, подлежащие выполнению в данный отчетный период из числа предусмотренных Перспективным планом работ, иными решениями общих собраний

собственников помещений, актами осмотров общего имущества, подписанными председателем совета МКД, а при отсутствии председателя Совета – любым из собственников, либо решениями суда или требованиями органов, контролирующими соблюдение законности в сфере ЖКХ в объеме, установленном данными требованиями, решениями или актами.

4.1.3. В процессе исполнения обязательств по настоящему договору (в течение отчетного периода) План работ может быть изменен, в него включаются работы и услуги, которые предусмотрены:

- решениями общих собраний собственников (согласованными с Управляющей организацией),
- актами осмотров общего имущества, подписанными председателем совета МКД, а при отсутствии председателя Совета – любым из собственников,
- решениями суда или требованиями органов, контролирующими соблюдение законности в сфере ЖКХ в объеме, установленном данными требованиями, решениями или актами.

Без предварительного согласования с собственниками МКД в план работ могут быть включены только аварийные работы, связанные с устранением разгерметизации инженерных систем; протечек кровли; аварийных ситуаций в системе электроснабжения, обрушением перекрытий, если отказ от их устранения несёт угрозу жизни и здоровью граждан и в объеме не более необходимого для устранения такой угрозы.

4.2. План работ на год утверждается общим собранием собственников помещений.

Если очередное собрание по вопросу утверждения плана работ на год собственниками не проводилось, план работ устанавливается Управляющей организацией на основе утвержденного собственниками Перспективного плана и в пределах размера платы, установленного на следующий отчетный период, в соответствии с п. 5.5. настоящего договора.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ, ЦЕНА ДОГОВОРА.

5.1. Размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на начало отчетного периода определяется, исходя из вида, объема и стоимости работ (услуг), которые включены в план работ на предстоящий отчетный период, формируемый согласно разделу 4 настоящего договора.

5.2. За 30 дней до истечения каждого отчетного периода Управляющая организация направляет собственнику предложение о формировании Плана работ и размере ежемесячного платежа на предстоящий год.

5.3. Определяя размер платежа на очередной договорной год, управляющая организация имеет право включать полную или частичную стоимость подлежащих выполнению в данный договорной год работ (услуг). Соответственно, она имеет право осуществлять полное или частичное включение стоимости данных работ (услуг) в размер платы на последующие договорные периоды (до момента полного возмещения стоимости).

5.4. В случае если собственник принял решение об утверждении Плана работ, соответственно, План работ и согласованный сторонами размер платы ступают в силу.

5.5. В случае если стороны не согласовали План работ и размер ежемесячного платежа на предстоящий отчетный период, а собственник не заявил о расторжении договора, размер платы может быть увеличен Управляющей организацией не более чем на 10 процентов к уровню фактического размера

платы, достигнутого в прошлом году (т.е. 1\12 от цены договора).

5.6. Размер платы за содержание и текущий ремонт в отчетном периоде определяется путем сложения стоимостей отдельных работ и услуг, включенных в план работ, деления найденной суммы на площадь жилых и нежилых помещений дома и на количество месяцев отчетного периода. Для определения размера платы P (руб./м²) в отчетный период используется следующая формула:

$$P \text{ (руб./м}^2\text{)} = (C1+C2+C3+\dots+Ch) / \text{площадь} / k$$

где: $C1+C2+C3+\dots+Ch$ – стоимость отдельных услуг, услуг на отчетный период в рублях;

Площадь – общая площадь жилых и нежилых помещений в м.кв.;

k – количество месяцев отчетного периода.

5.7. На момент заключения настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома составляет _____ рублей за один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

5.8. Размер платы в течение отчетного периода может быть изменен только:

- в связи с изменением видов, объема или стоимости работ (услуг), которые включаются в план работ на год, в соответствии с условиями настоящего договора;
- в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с условиями настоящего договора.

5.9. Размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников помещений.

Если очередное собрание по вопросу утверждения размера платы на предстоящий год собственниками не проводилось, такой размер платы устанавливается Управляющей организацией в соответствии с п. 5.5. настоящего договора.

5.10. Цена Договора устанавливается по окончании отчетного периода, в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг, которая определяется исходя из актов - приемки сдачи работ.

6. ВЗАИМРАСЧЕТЫ СТОРОН ПО ИТОГАМ ГОДА

6.1. Состояние взаиморасчетов сторон на момент заключения договора определяется актом сверки расчетов, либо отчетом за период с января по март 2015 г.

6.2. По истечению календарного года (в срок не более 30 дней с момента его завершения) стоимость фактически выполненных работ (услуг) (Цена договора) за соответствующий период определяется на основе актов сдачи-приемки работ (услуг), которые подписаны или должны были быть подписаны лицами обязанными осуществлять приемку работ. В спорных случаях Стороны руководствуются решениями согласительной комиссии или решениями суда, вступившими в законную силу. До момента принятия таких решений работы считаются принятыми.

6.3. В случае если размер платы превышает цену договора за прошедший год, в срок не более 60 дней по истечению календарного года собственнику производится возврат средств.

6.4. В случае если размер платы меньше цены договора за прошедший период, в срок не более 60 дней по истечению календарного года собственнику производится доначисление. Управляющая организация вправе отказаться от доначисления и включить соответствующие расходы в расчет размера платы на следующий год.

6.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе собственника или Управляющей

организации, оплате со стороны Собственников подлежат фактически выполненные работы на момент расторжения договора. Стороны обязаны провести взаиморасчеты в порядке предусмотренном для взаиморасчетов по итогам года.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. За расчетный период принимается один календарный месяц.

7.2. Плата за помещение вносится Собственниками ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным. Датой внесения платы за содержание и ремонт помещения считается день внесения Собственником денежных средств.

7.3. В случаях установления Собственником (в отношении помещений, находящихся в муниципальной собственности) платы за содержание и ремонт жилого помещения для пользователей (нанимателей), в размере меньшем, чем установлено на очередной отчетный период, в соответствии с разделом 4 настоящего договора, соответствующая разница вносится Собственником помещения, находящегося в муниципальной собственности.

7.4. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется Собственниками на расчетный счет Управляющей организации, на основании платежных документов.

8. ПОРЯДОК СДАЧИ – ПРИЕМКИ РАБОТ

8.1. Сдача-приемка работ, которые выражены в единицах времени (периодах обслуживания), осуществляется в следующем порядке:

8.1.1. Качество и своевременность оказания данных услуг оценивается Собственниками (председателем Совета МКД или любым собственником) постоянно, в процессе эксплуатации общего имущества, в соответствии критериями оценки качества. Критерии оценки качества и своевременности оказания данных услуг установлены разделом настоящего договора «Критерии качества»

8.1.2. В случае выявления фактов нарушения качества и своевременности оказания данных услуг, Собственники обязаны зафиксировать факт некачественного оказания услуги путем составления акта в порядке предусмотренном законодательством РФ и направить в Управляющую организацию письменную претензию.

8.1.3. В случае, если такая претензия не поступила в течение 30 дней с момента выявления нарушения, услуга считается выполненной своевременно и с надлежащим качеством.

8.1.4. Расчет недопоставки услуг выполняется с учетом предельно допустимых сроков, установленных законодательством и настоящим договором, пропорционально количеству дней с момента нарушения данных сроков до момента устранения данного недостатка. Факт и дата устранения недостатка подтверждается актом за подписью собственника, заявившего о возникновении недостатка.

8.1.5. Акт приемки-сдачи работ (услуг) выраженных в единицах времени должен содержать информацию о количестве дней обслуживания, в которые не было выявлено нарушения критериев оценки качества работ (услуг). Стоимость каждого дня обслуживания определяется в каждом месяце, исходя из стоимости услуги за месяц и количества календарных дней в данном месяце.

8.2. Сдача-приемка работ, объем которых выражен в единицах измерения, отличных от единиц времени, осуществляется в следующем порядке:

8.2.1. Качество и объем оказания данных работ (услуг) оценивается и принимается, по мере их выполнения,

председателем Совета МКД или любым из собственников общего имущества и оформляются актом сдачи-приемки, который должен содержать сведения о видах, объемах работ, их стоимости.

8.2.2. Предъявление работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества к сдаче осуществляется Управляющей организацией по мере их выполнения. При этом Управляющая организация обязана не менее, чем за сутки до момента предъявления работ к сдаче, размещать на своем официальном сайте информацию: о дате предъявления работ к сдаче, об объеме и наименовании предъявляемых к сдаче работ.

8.2.3. Обязанность подготовки актов выполненных работ возлагается на Управляющую организацию, которая не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана подготовить данный акт. Обязанность получения акта лежит на собственниках помещений многоквартирного дома. Если собственник не воспользовался правом получения данного акта, он считается подписанным.

8.2.4. Председатель Совета МКД или каждый из собственников общего имущества (если председатель Совета МКД не избран), обязан участвовать в процессе приемки работ. Для этого они обязаны самостоятельно получать информацию о дате предъявления работ к сдаче, об объеме и наименовании предъявляемых к сдаче работ.

8.2.5. В случае выявления фактов нарушения качества и объема выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, осуществляющие приемку работ лица обязаны в срок не более 30 дней с момента выявления нарушения направить в Управляющую организацию письменную претензию. В случае, если такая претензия не поступала, услуга считается выполненной в полном объеме, с надлежащим качеством.

9. СОГЛАСИТЕЛЬНАЯ КОМИССИЯ

9.1. При несогласии собственника с актом сдачи-приемки работ, он вправе направить в Управляющую организацию претензию. Если Управляющая организация не согласна с данной претензией, она обязана в течение 5 рабочих дней с момента поступления претензии создать согласительную комиссию, которая в течение 5 рабочих дней с момента ее создания, должна вынести решение об обоснованности претензии собственника.

9.2. Состав комиссии формируется Управляющей организацией с обязательным включением в число членов комиссии собственника, направившего претензию. Решение комиссии может быть принято только единогласно.

9.3. В случае если комиссия подтвердила обоснованность претензии собственника работа (услуга) считается не принятой и не выполненной в объеме, установленном заключением комиссии.

9.4. В случае если комиссия не была создана, претензия собственника считается обоснованной и является основанием для отражения в акте работ соответствующего снижения объема услуги.

9.5. Если решение согласительной комиссией не принято в установленный срок, то заинтересованная сторона обязана обратиться в суд с требованием о признании оспариваемой ей работы (услуги) невыполненной. До вступления в силу решения суда о признании работы невыполненной или выполненной некачественно, не в полном объеме; работа (услуга) считается выполненной.

10. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

10.1. Уведомление Собственников, размещение соответствующей информации, осуществляется Управляющей организацией одним из следующих способов:

- на платежных документах по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

- на дверях подъездов данного многоквартирного дома.

В случае, если полный текст уведомления не может быть размещен в вышеуказанных местах, он предоставляется по требованию Собственника по месту нахождения Исполнителя (по адресу г. Бакал, ул. Костылева, 3 или в пункте приема платежей (по адресу г. Бакал ул. 50 лет ВЛКСМ, 13). В этом случае на квитанции или дверях подъездов должна быть размещена информация о наличии текста уведомления, с указанием места и времени, где Собственник может с ним ознакомиться.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества дома и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. За предоставление коммунальных услуг, при условии поставки коммунальных услуг Управляющей организацией, в зависимости от уровня благоустройства дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

11.2. За несвоевременное либо неполное внесение платы по настоящему договору собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством.

11.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого дома в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего договора.

11.4. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее содержание жилья, в том случае, если собственники отказались от внесения изменений/дополнений в Перспективный план, а ущерб, причиненный собственнику, возник по причине невыполнения данных работ.

11.5. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее содержание жилья, в том случае, если собственники на общем собрании приняли решение об утверждении размера платы, который не обеспечивает надлежащее содержание жилья.

11.6. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее содержание жилья, в том случае, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, а собственниками не приняты меры по устранению выявленных дефектов (при условии соблюдения Управляющей организацией уведомительных процедур).

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор составлен в двух аутентичных экземплярах – по одному для каждой из сторон. Каждому собственнику может быть выдана копия данного договора.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

12.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

12.4. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

12.5. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

13.1. Действие настоящего договора устанавливается с 1 апреля 2015 г по 31 декабря 2019г. и может быть продлено на срок пять лет, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за 30 дней до завершения срока его действия.

13.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных настоящим договором.

13.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора.

13.4. Если в течение трех месяцев уровень оплаты услуг Управляющей организации составляет менее 80%, то она имеет право расторгнуть настоящий договор, уведомив собственников за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

ПРИМЕЧАНИЕ: Стороны установили, что печать и подпись со стороны управляющей организации, нанесенные на текст настоящего договора типографским способом считаются равноценными фактическим.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «_____»
456900, г. Бакал, Челябинская область, ул. А. Костылева, д. 3

Уполномоченный управляющий

С.В. Шельманов _____

Собственник:

Собственники многоквартирного дома, в лице Представителя:

ФИО: _____

Паспорт серия: _____

№ _____ Выдан: _____

_____ «__» _____ г.

Представитель:

(Ф.И.О.)

Подпись